

11. oktober 2017



## Rentetilpasning af FlexLån®: Har du stadig det rette lån?

Nu er det atter tid til rentetilpasning af dit FlexLån®. Meget kan være sket i dit liv siden, du optog lånet eller sidst rentetilpassede det. Derfor kan rentetilpasningen være en god anledning til at overveje, om dit lån stadig er det rette for dig, om du skal ændre på lånet eller skifte til en helt anden låntype.

Skal der ændres på dit FlexLån® eller ønsker du at omlægge det til en anden låntype, skal du kontakte os i god tid inden den 31. oktober. Ønsker du ikke at ændre på dit lån, skal du ikke foretage dig noget. Dit lån vil automatisk få ny rente og ydelse pr. 1. januar ud fra din nuværende låneprofil.

### Redaktion

Senior Økonom

Sonia Khan

soah@rd.dk

### Har dit liv ændret sig? Så skal dit lån måske også

Vidste du, at danskerne i gennemsnit bor i deres bolig i lidt mere end 10 år, før de rykker videre til næste bolig? Typisk er det sådan, at jo yngre man er, des kortere tid bliver man i boligen – og når familien er forøget, og man har fundet huset, hvor børnene kan vokse op og måske endda flyve fra reden, så bliver man hængende i nogle flere år. Og så kan det være, at det er på tide at komme videre til en ny og mindre bolig – eller måske bliver man boende dér, hvor alle minderne er. Ikke desto mindre kan vi alle blive enige om, at livet kan nå at ændre sig meget – og mange gange – mens vi bor i vores bolig. Nogle forandringer kommer af sig selv, og andre planlægger vi os til. Men husker vi at ændre vores boliglån, når livet, økonomien, drømmene og fremtidsplanerne ændrer sig? Måske, måske ikke.

### Vores anbefaling: Udnyt den lave rente

Renten er fortsat rigtig lav – det ved du nok. Og vores forventning er, at renten igen ved denne rentetilpasning vil være meget lav – måske endda den laveste nogensinde, jf. tabel 1.

Tabel 1: Lave renter i vente igen

Låntype	Rente, sidste rentetilpasning	Forventet rente pr. 1. jan. 2018
FlexLån® F1	0,00%	-0,30 - 0,00 %
FlexLån® F3	0,40%	-0,25 - 0,05 %
FlexLån® F5	1,23%	0,15 - 0,45 %

Anm.: Realkredit Danmarks renteprognose pr. 21. september 2017.

### Udgiver

Realkredit Danmark

Lersø Parkallé 100

2100 København Ø

Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Afhængig af, hvilken situation du står i, er der forskellige måder at udnytte det lave renteniveau på. Her er vores bud på, hvordan du kan få gavn af den lave rente:

### **Bind renten for en længere periode**

Har du planer om at blive boende i din bolig i en del år endnu? Så kan det give dig tryghed at få vished for renten for en længere periode. Overvej derfor at binde renten på dit lån i eksempelvis 5 år, så får du glæde af en meget lav rente flere år frem og skal ikke tænke på, hvordan evt. renteændringer vil påvirke din økonomi. Bind dog aldrig renten i længere tid, end du regner med at blive boende i boligen, da det kan blive dyrt at indfri dit FlexLån® lang tid før næste rentetilpasning. Skal du flytte indenfor et par år, anbefaler vi, at du vælger FlexLån® F1.

Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, vil du ved at binde renten for en længere periode på dit FlexLån® opleve, at ydelsen alligevel falder. Undtagelsen er, hvis du går fra afdragsfrit F1 til afdragsfrit F5, hvor ydelsen stiger 25 kroner pr. lånte million kroner. Så ikke nok med, at du får mere sikkerhed for den fremtidige boligøkonomi ved at binde renten i 3 eller 5 år, vil du altså også opleve, at ydelsen efter skat bliver mellem 45 og 170 kroner lavere for hver lånte million.

*Tabel 2: Lavere ydelse ved stort set alle former for længere rentebinding på FlexLån®*

<b>Nuværende lån</b>	<b>Nyt lån, profilskifte</b>	<b>Ydelse efter skat pr. 1. januar</b>	<b>Ændring i ydelse</b>
F1 med afdrag	F3 med afdrag	3.450	-45
F1 afdragsfri	F3 afdragsfri	715	-85
F1 med afdrag	F5 med afdrag	3.395	-100
F1 afdragsfri	F5 afdragsfri	825	25
F3 med afdrag	F5 med afdrag	3.610	-130
F3 afdragsfri	F5 afdragsfri	825	-170

Anm.: FlexLån® F1 og F3 har restløbetid på hhv. 29 og 27 år. Restgæld 1 mio. kroner og skattesats 33 %.

Der regnes ud fra en forventet rente pr. 1. januar 2018 på -0,1 % på F3 og 0,3% på F5, jf. tabel 1.

Vores beregninger viser endvidere, at den mindste stigning i F1-renten over de kommende 3 år vil betyde, at man rent økonomisk vil være bedre stillet ved at vælge F3-lån i dag end F1-lån. Holder renten sig uændret, vil der ingen forskel være, mens F1-lånet er mere økonomisk fordelagtigt, hvis renten falder yderligere de kommende 3 år.

Sammenligner man F1-lånet med F5-lånet, skal renten på F1 kun stige med 0,4 % samlet set over de kommende 5 år, før F5-lånet vil være et økonomisk bedre valg for kunden.

Af tabel 3 ses, hvad det vil betyde for ydelsen, hvis du vælger at omlægge dit FlexLån® til et fastforrentet lån med tilsvarende løbetid. Jo kortere løbetiden er, des lavere er renten også, hvilket giver sig til kende ved, at det er ved de kortere løbetider, ydelsen stiger mindst eller ligefrem falder.

Tabel 3: Omlægning fra FlexLån® til fast rente med tilsvarende løbetid

Nuværende lån	Nyt lån, omlægning	Løbetid, år	Ydelse efter skat pr. 1. januar	Ændring i ydelse
F1 med afdrag	2,0 % fast rente	29	3.710	215
F1 afdragsfri	2,0 % fast rente	29	1.740	940
F1 med afdrag	1,5 % fast rente	20	4.900	110
F1 med afdrag	1,0 % fast rente	15	6.195	10
F3 med afdrag	2,0 % fast rente	27	3.925	185
F3 afdragsfri	2,0 % fast rente	27	1.740	745
F3 med afdrag	1,5 % fast rente	20	4.900	50
F3 med afdrag	1,0 % fast rente	15	6.195	-50
F5 med afdrag	2,0 % fast rente	25	4.170	180
F5 afdragsfri	2,0 % fast rente	25	1.740	465
F5 med afdrag	1,5 % fast rente	20	4.900	-90
F5 med afdrag	1,0 % fast rente	15	6.195	-180

Anm.: Det fastforrentede lån har samme løbetid som restløbetiden på FlexLån®.

Restgæld 1 mio. kroner og skattesats 33 %.

En break-evenberegning på en omlægning fra F1-lån til 2 % fast – dvs. det scenarie, hvor ydelsen stiger mest – viser, at renten på F1 kun skal stige med hhv. 0,4 % og 0,7 % over de kommende 3 og 5 år, før man vil være bedre stillet ved at vælge et fastforrentet lån. I denne beregning er der taget højde for, at man ved en indfrielse af det fastforrentede lån vil få en kursgevinst grundet rentestigningen.

#### **Vælg afdragsfrihed, hvis du har anden dyrere gæld**

Har du anden, dyrere gæld ved siden af dit realkreditlån? Så kan det ofte betale sig at vælge afdragsfrihed på realkreditlånet for at få afdraget hurtigere på den dyrere gæld. Du kan evt. kombinere afdragsfriheden med en længere rentebinding, så du har vished for renten på dit FlexLån®, mens du afdrager på den dyrere gæld.

#### **Lav gæld? Overvej at sætte afdragene på pause**

I tidligere generationer var det normen, at man skulle blive gældfri, inden man nåede pensionsalderen – primært for at sikre sig i sin alderdom. Tiderne har dog ændret sig, og langt de fleste har nu en god pensionsopsparing, og måske også nogle investeringer, som rækker langt ind i årene som pensionist og sikrer en fortsat høj levestandard. Derfor er det også på sin plads at træde to skridt tilbage og se på, om det virkelig er nødvendigt at stræbe efter at blive gældfri, når pengene måske kan bruges til at indfri nogle drømme og planer, man har, inden man når den tredje alder.

Der kan være flere veje til at sætte afdragene på pause. Den første og kendte er, at du vælger afdragsfrihed på dit lån og holder op med at betale af på lånet de næste 10 år. Derefter skal du i gang med at betale afdrag, med mindre du lægger dit lån om til et nyt lån med afdragsfrihed.

Den anden – og nye – mulighed er, at du stopper afdragene på en del af din gæld, men fortsat betaler af på en lille del af gælden – og du gør det i det tempo, der passer til dig, din økonomi og dine planer. Her behøver du ingen omlægninger senere, da dit lån kan justeres ved hver refinansiering, så du løbende kan tilpasse det til dit liv og dine ønsker. Den mulighed hedder FlexLife®, og det er et helt nyt lån, som du kun kan få hos Realkredit Danmark. FlexLife® giver mulighed for op til 30 års afdragsfrihed på dit lån – under de rette forudsætninger – og du kan i høj grad selv bestemme, hvor stor dit månedlige afdrag skal være. Skruer du langt ned for afdragene, vil du have en restgæld ved lånets udløb, som betales med den sidste ydelse f.eks. ved at optage et nyt lån, gøre brug af en opsparing eller andet. I tabel 4 nedenfor kan du se, hvad FlexLife® med 5-årig rentebinding på 1 mio. kroner vil koste i månedlig ydelse efter skat, hvis du vælger at have hhv. 600.000, 400.000 eller 200.000 kroner i restgæld ved lånets udløb.

Tabel 4: Stor fleksibilitet og frihed til at vælge passende ydelse og afdrag med FlexLife®

Nyt lån	Restgæld ved udløb	Ydelse efter skat
FlexLife® 5 IR	600.000	1.255
FlexLife® 5 IR	400.000	1.955
FlexLife® 5 IR	200.000	2.720

Anm.: FlexLife® med restgæld 1 mio. kroner, løbetid 30 år og skattesats 33 %.

### **Høj gæld og afdragsfrihed? Så har du også flere muligheder**

Har du en høj belåning i din bolig, anbefaler vi, at du begynder at betale af på din gæld. Dette forudsat, at du ikke har anden dyrere gæld ved siden af dit realkreditlån, for så vil vi, som nævnt ovenfor, anbefale, at du først bruger afdragsfriheden til at sætte turbo på tilbagebetalingen af den anden gæld.

Ved at afdrage på din høje gæld vil du stå stærkere, hvis du en dag skal videre til en ny og dyrere bolig, ligesom du også er bedre beskyttet mod evt. prisfald i dit boligområde.

Der er flere måder at afdrage dit lån på:

Den første er naturligvis, at du beholder dit lån, som det er nu, og blot vælger afdragsfriheden fra. Det vil betyde en højere ydelse fra 1. januar, hvor dit lån rentetilpasses, men samtidig også betyde, at du begynder at nedbringe din realkreditgæld.

Den anden er, at du vælger at skifte profil til FlexLån® T, hvis du rigtig vil sætte turbo på afdragene. Med FlexLån® T vælger du selv en lidt højere ydelse end på et almindeligt FlexLån®, og den merydelse, du betaler, er ekstra afdrag på dit lån. Det betyder også, at din løbetid bliver kortere. Læs mere om FlexLån® T på rd.dk.

Den tredje – og nye – mulighed er, at du kun begynder at betale af på en del af dit lån. Dermed vil ydelsesstigningen ved at gå fra afdragsfrihed til afdrag også være mindre. Dette er muligt, hvis du omlægger dit FlexLån® til Realkredit Danmarks nye lån, FlexLife®. Med FlexLife® kan du skræddersy dit realkreditlån, så det passer til netop dit liv – og ikke omvendt. Gælden i din bolig må maksimalt udgøre 75 % af boligens værdi, for at du kan få FlexLife®. FlexLife® giver dig mulighed for at skrue op eller ned for afdragene, så det passer til din økonomi – blot du holder dig indenfor lånets rammer, som aftales, inden du optager lånet.

Læs mere om FlexLife® på rd.dk/flexlife eller danskebank.dk/flexlife.

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*